

北九州都市計画用途地域の変更計画書（北九州市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 541ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	1.0m	-	10m	2.6%
小 計	約 2,913ha	8 / 10 以下	5 / 10 以下	1.0m	-	10m	14.3%
	約 3,454ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約 4.0ha	8 / 10 以下	5 / 10 以下	1.0m	-	10m	0.0%
小 計	約 299ha	10 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	10m	1.5%
	約 303ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,961ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 2.0ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.0%
第一種 住居地域	約 4,545ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	22.2%
第二種 住居地域	約 718ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	3.5%
小 計	約 6.0ha	30 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.0%
	約 724ha						3.5%
準住居地域	約 25ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.1%
近隣商業地域	約 661ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	3.3%
小 計	約 126ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.6%
	約 787ha						3.9%
商業地域	約 4ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.0%
	約 1,070ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	5.2%
	約 56ha	50 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.3%
	約 49ha	60 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.2%
小 計	約 1,179ha						5.7%
準工業地域	約 1,995ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	9.8%
工業地域	約 569ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	2.8%
工業専用地域	約 3,891ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	19.0%
合 計	約 20,435ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由
別紙のとおり

(別 紙)

理 由 書

幸神地区は、黒崎駅の南約1.3kmに位置し、南へ約1.3kmに都市高速道路4号線黒崎出入口がある交通利便性の高い地区である。また、商業施設へのアクセスも良好であり、地区の西側には旧長崎街道の松並木に接するなど生活環境にも恵まれている。

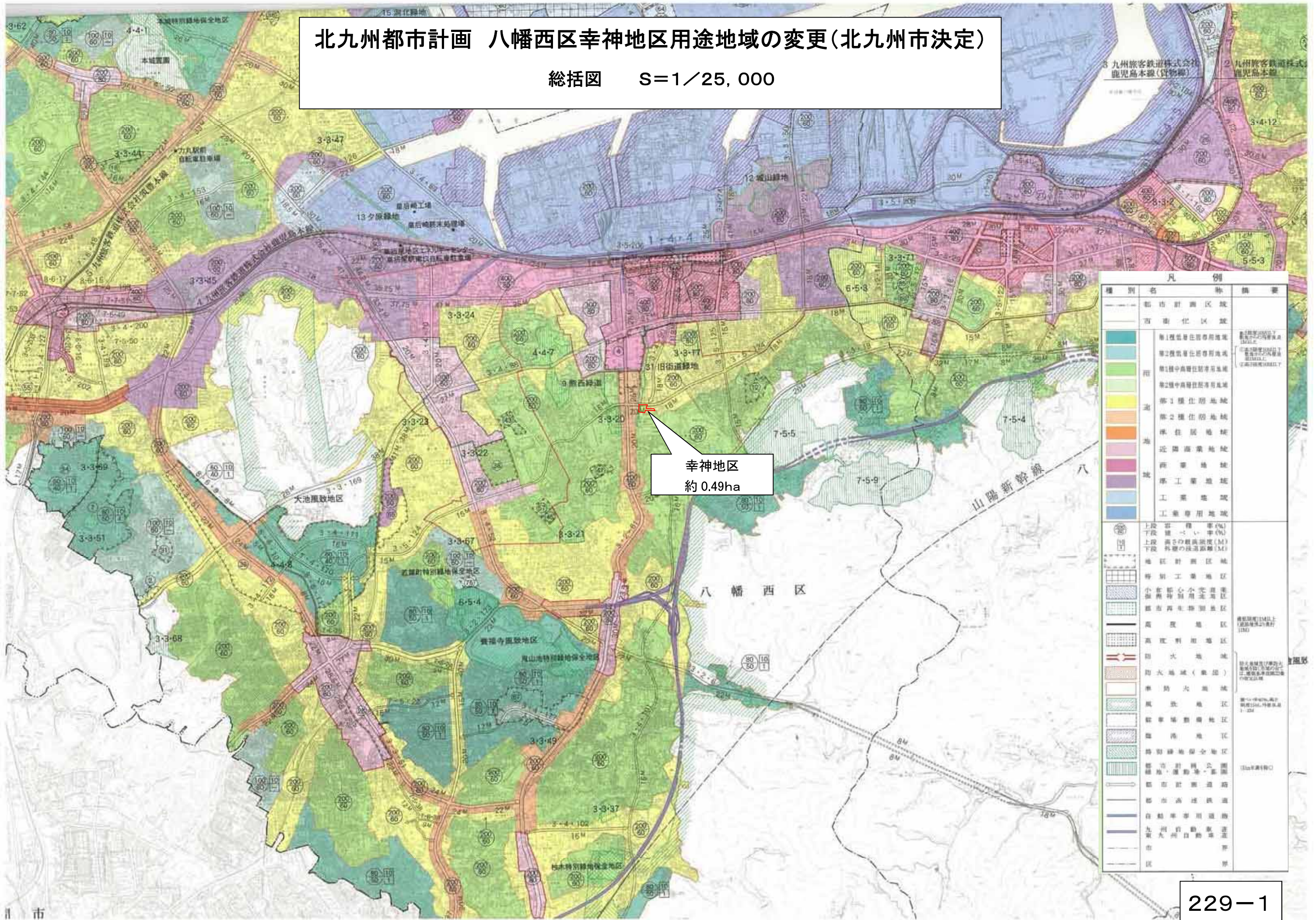
当地区は、都市計画道路3・5・124藤田中間線の沿線を第一種住居地域とし、後背地を第一種中高層住居専用地域としており、中層の社宅用地として利用されてきた。このような中、中層の社宅用地から低層の戸建住宅地を中心とした土地利用の転換に伴い、開発行為により土地の形状の改変が行なわれ、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域の用途境界としていた道路が廃止された。よって、低層戸建住宅地を中心とした一体的な土地利用を促進するため第一種住居地域を第一種中高層住居専用地域に変更する。

北九州都市計画用途地域の変更新旧対照表

()は旧

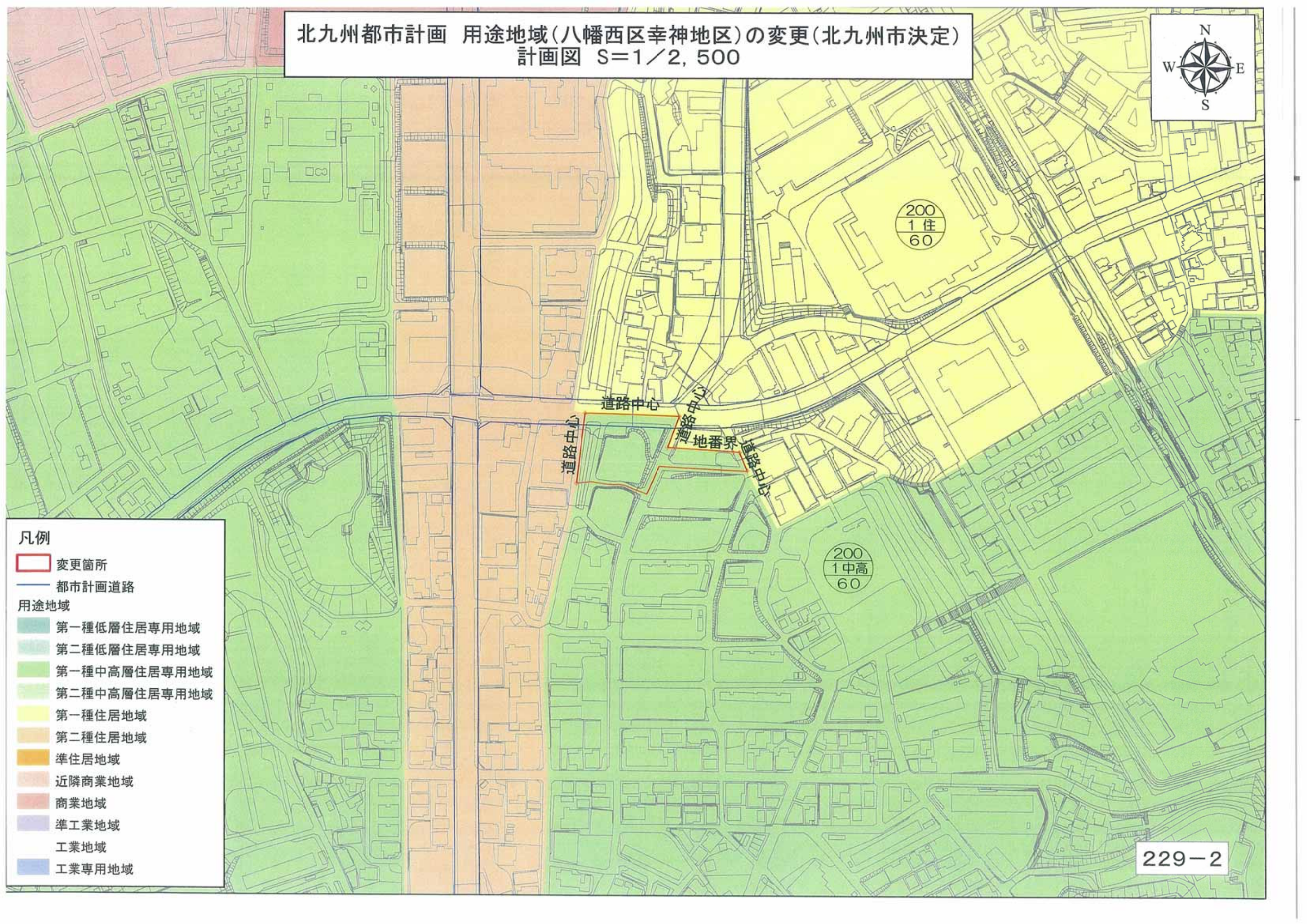
種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 541ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	1.0m	-	10m	2.6%
小 計	約 2,913ha	8 / 10 以下	5 / 10 以下	1.0m	-	10m	14.3%
	約 3,454ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約 4.0ha	8 / 10 以下	5 / 10 以下	1.0m	-	10m	0.0%
小 計	約 299ha	10 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	10m	1.5%
	約 303ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,961ha (約 2,961ha)	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	14.5% (14.5%)
第二種中高層 住居専用地域	約 2.0ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.0%
第一種 住居地域	約 4,545ha (約 4,545ha)	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	22.2% (22.2%)
第二種 住居地域	約 718ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	3.5%
小 計	約 6.0ha	30 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.0%
	約 724ha						3.5%
準住居地域	約 25ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	0.1%
近隣商業地域	約 661ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	3.3%
小 計	約 126ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.6%
	約 787ha						3.9%
商業地域	約 4ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.0%
	約 1,070ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	5.2%
	約 56ha	50 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.3%
小 計	約 49ha	60 / 10 以下	8 / 10 以下	-	-	-	0.2%
	約 1,179ha						5.8%
準工業地域	約 1,995ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	9.8%
工業地域	約 569ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	2.8%
工業専用地域	約 3,891ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	-	19.0%
合 計	約 20,435ha (約 20,435ha)						100.0% (100%)

北九州都市計画 八幡西区幸神地区用途地域の変更(北九州市決定)
 総括図 S=1/25,000



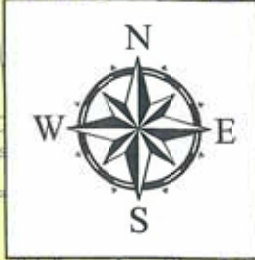
凡例		
種別	名称	概要
—	都市計画区域	
—	市街化区域	
■	第1種中高層住居専用地域	【用途地域】T1 【容積率】100% 【高さ制限】25M以上
■	第2種中高層住居専用地域	【用途地域】T2 【容積率】100% 【高さ制限】25M以上 【容積率制限】100%以下
■	第1種住居地域	
■	第2種住居地域	
■	準住居地域	
■	近隣商業地域	
■	商業地域	
■	準工業地域	
■	工業地域	
■	工業専用地域	
○	上段 容積率(%) 下段 高さ制限(M)	上段 容積率(%) 下段 容積率制限(M)
■	地区計画区域	
■	特別工業地域	
■	小倉部心小倉部港 部特別用途地域	
■	都市再生特別地区	
■	高度地区	高度制限15M以上 容積率制限25%以下 (15M)
■	高度利用地区	
■	防火地域	
■	防火地域(集団)	防火地域(17M)以上 防火地域(15M)以上 防火地域(13M)以上
■	準防火地域	
■	風致地区	
■	駅前整備地区	
■	臨港地区	
■	特別緑地保全地区	
■	都市計画公園 緑地・運動場・公園	
—	都市計画道路	
—	都市高速鉄道	
—	自転車専用道路	
—	九州自動車道 東九州自動車道	
—	市界	
—	区界	

北九州都市計画 用途地域(八幡西区幸神地区)の変更(北九州市決定)
 計画図 S=1/2, 500



- 凡例**
- 変更箇所
 - 都市計画道路
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

北九州都市計画 用途地域(八幡西区幸神地区)の変更(北九州市決定)
新旧対照図 S=1/2, 500



第1種住居地域
⇒ 第1種中高層住居専用地域

200
1住
60

200
1中高
60

- 凡例
- 変更箇所
 - 都市計画道路
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域